

Fastighetsbyrån



STYRMANSGATAN 16  
SÖDERHAMN





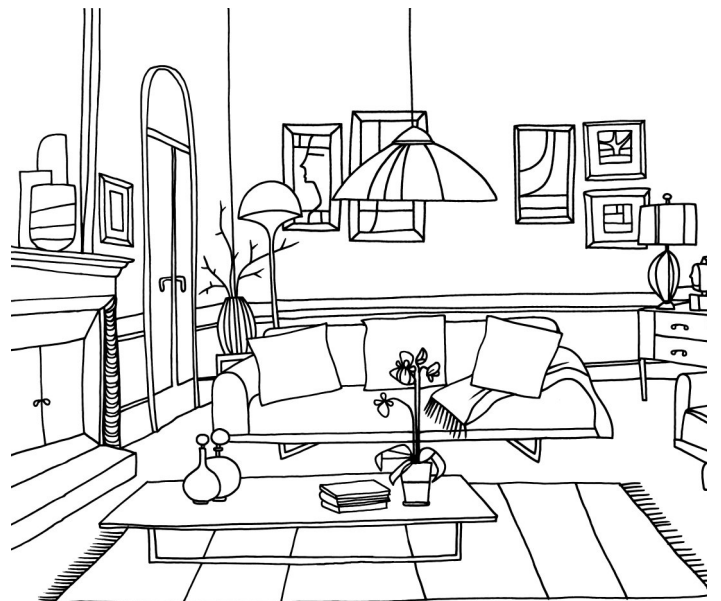
#### LOUICE FRANK

Jag älskar mitt arbete och skulle inte kunna tänka mig ett roligare jobb! Mitt fokus är att köpare och säljare ska vara fullständigt nöjda med kanske sin största affär i livet och att båda parter ska känna att de får den hjälp de önskar i alla delmoment.

## Fastighetsbyrå i Söderhamn

Vårt kontor i Söderhamn har verkat sedan 1971 och vi är i dag sex medarbetare på kontoret. Tillsammans har vi nästan 50 års erfarenhet inom branschen vilket gör att vi har den kunskap som krävs för att lotsa våra kunder rätt i vad som förmodligen är deras livs största affär. Vi lägger stor vikt vid personligt engagemang och skräddarsyr varje uppdrag efter våra kunders enskilda behov.

Vi är ortens mest anlitade mäklarbyrå och vår marknad består av cirka 8 000 villor och fritidshus. Därtill kommer alla bostadsrätter. Fastighetsmarknaden i Söderhamn är i stort sett konstant och vi har en jämn försäljning av villor, fritidshus och bostadsrätter varje år.



# VÄLKOMMEN TILL SÖDERHAMN STYRMANSGATAN 16 SÖDERHAMN

---

På Styrmansgatan 16 hittar du en trevlig och välskött villa på omtyckta Pliggen. En charmig och bra planerad familjevilla som erbjuder ett entréplan med ett stort kök med köksö, ljust och fint vardagsrum, badrum, tvättavdelning och en gästtoalett. På övre plan finns ett ljust allrum, tre sovrum och ett duschrum. Huset är belägen på en mysig hörntomt med ett isolerat uthus och en trevlig altan. Här bor du med ett mycket centralt läge och närhet till allt. Varmt välkommen på visning!

**UTGÅNGSPRIS** 1 775 000 KR **ANTAL RUM** 5 VARAV 3-4 SOVRUM  
**BOAREA** 155 KVM (AREAKÄLLA: TAXERINGSINFORMATION) **BIAREA** 0 KVM **TOMTAREAL** 784 KVM  
**ADRESS** STYRMANSGATAN 16

#### ANSVARIG MÄKLARE

LOUISE FRANK 0270-426 570, 070-317 56 99  
LOUISE.FRANK@FASTIGHETSBYRAN.SE

#### EXTRA KONTAKTPERSON

MAJA SKÖLD 0270-42 65 70, 070-317 57 45  
MAJA.SKOLD@FASTIGHETSBYRAN.SE



**HALL** Trevlig och välkomnande hall med fint svart klinkergolv och golvvärme. Gott om plats för klädavhängning.



**KÖK** Stilrent kök med stor matplats som har snygga trägolv och vitmålade väggar. Egen del i köket med plats för matbord för 6-8 personer. Flera fönster ett härligt ljusinsläpp över kök och matplats. Köksö med bra förvaring. Goda arbetsytor över bänkskiva och stänkskydd i snyggt svart klinker. Gott om förvaring i underskåp i vita skåpsnickerier samt fina stålbeslag. Utrustat med spis, spisfläkt, inbyggnadsugn och micro, diskmaskin samt kyl- och frysskåp.

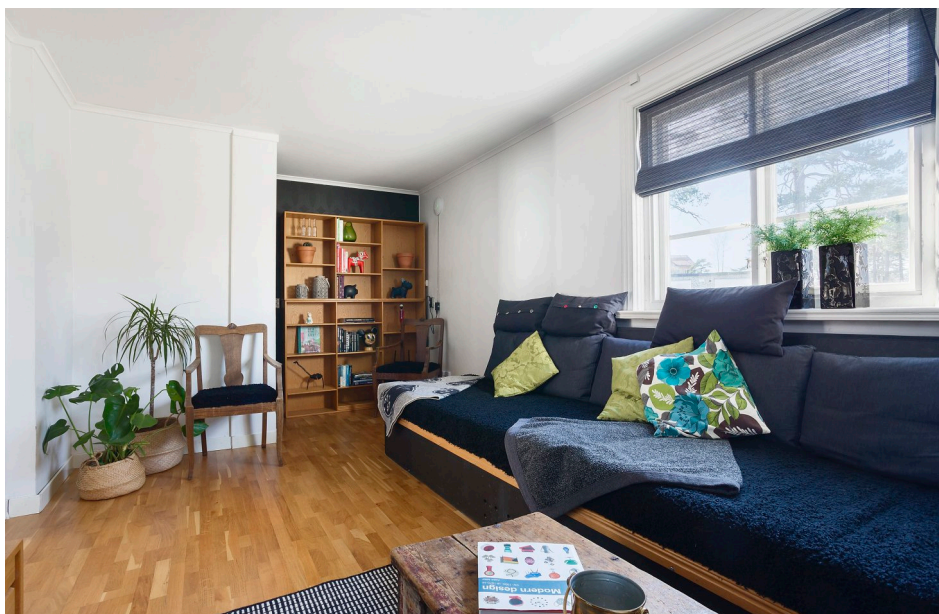
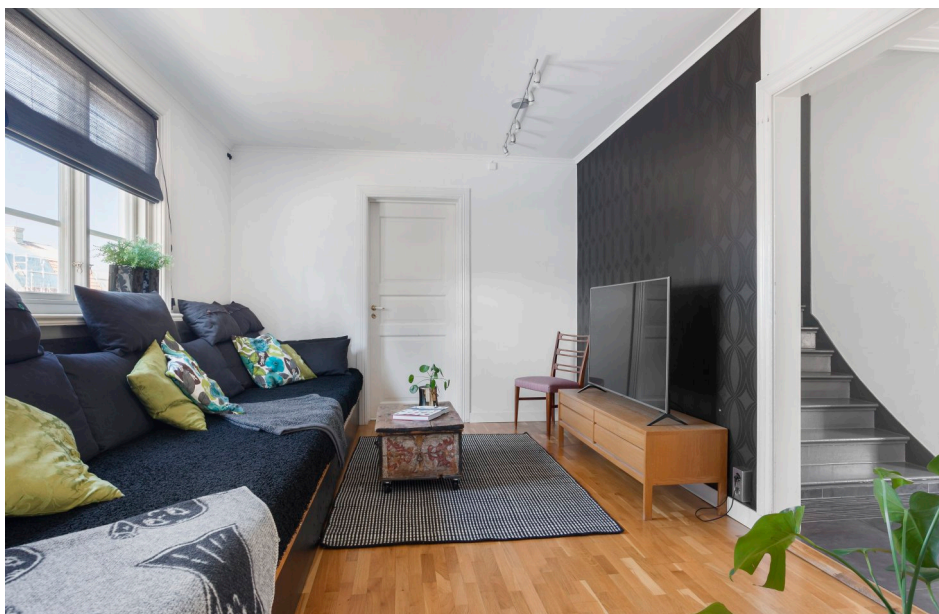




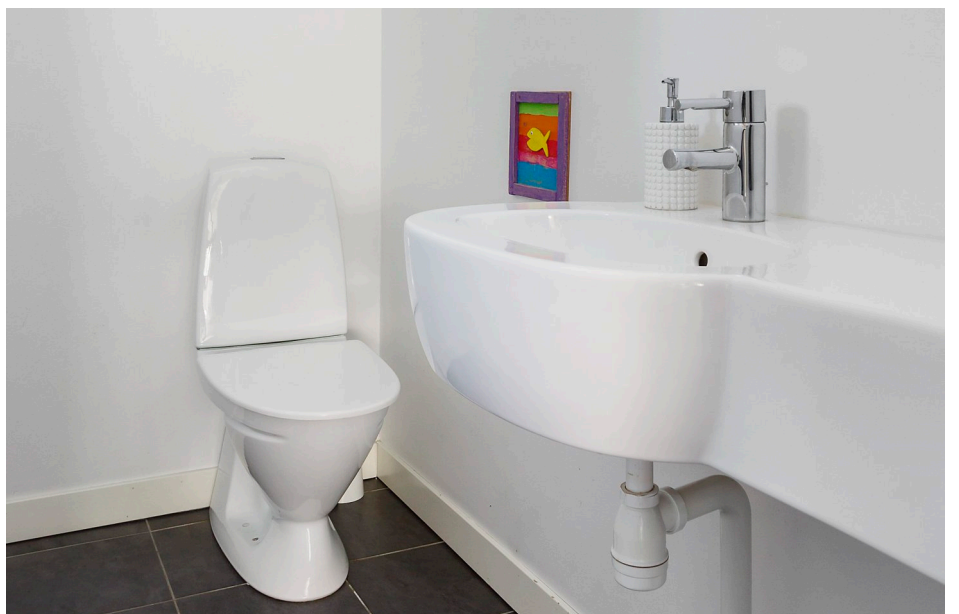
**VARDAGRUM** Vardasrum med parkettgolv och ljusa väggar. Plats för soffa och mediamöblemang.

**SOVRUM 1** Stort och rofyllt sovrum med fina trägolv och vitmålade väggar samt en kakelugn. Plats för stor dubbelsäng, sängbord, förvaringsmöbler mm.

**GÄSTTOALET** Renoverad toalett med svart klinkergolv. Utrustat med WC och tvättställ.





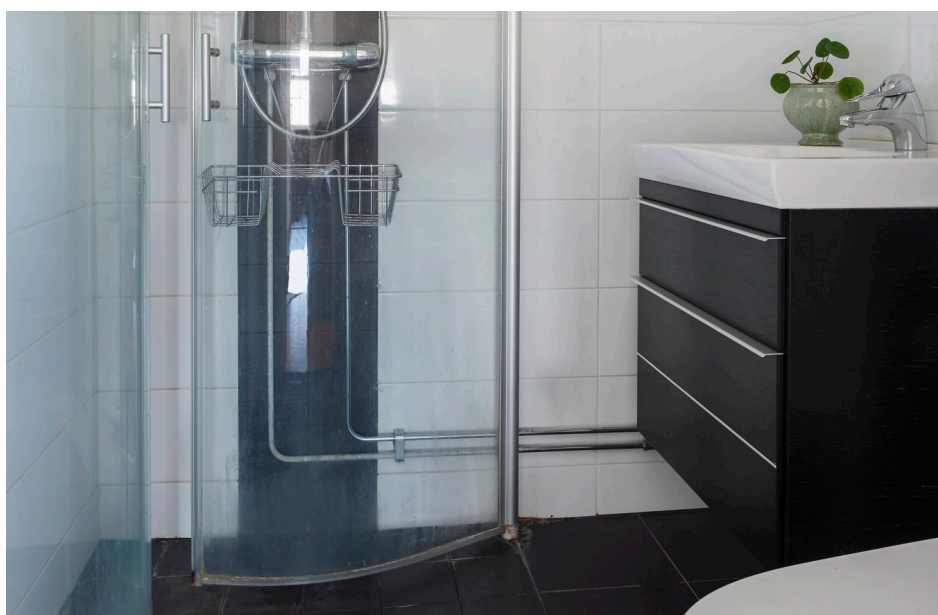
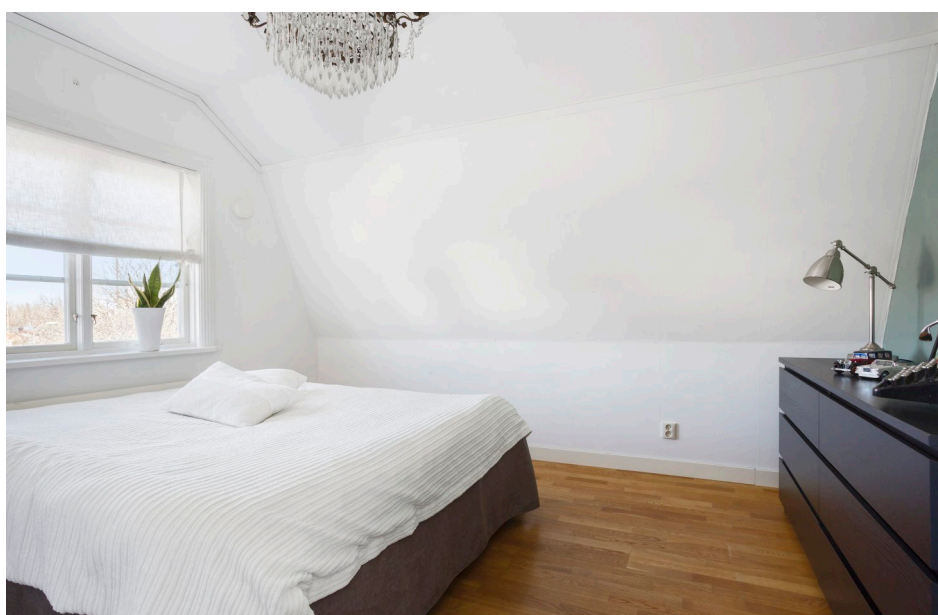


**ALLRUM** Stort och ljust allrum med stora fönster i två väderstreck som ger ett generöst ljusinsläpp. Här finns det plats för soffgrupp och mediamöbel.

**SOVRUM 2** Ljust och fint sovrumsrum med vitmålade väggar och fina trägolv. Plats för stor säng, sängbord, förvaringsmöbler, skrivbord mm.

**SOVRUM 3** Från sovrumsrum två når du detta sovrumsrum. Fungerar utmärkt som barnrum, gästrum eller kontor.

**DUSCHRUM** Nyrenoverat helkaklat duschrumsrum med WC, tvättställ och dusch med vikhägar.





## Byggnad

**ANTAL RUM** 5 varav 3-4 sovrum

**BOAREA** 155 kvm (Areakälla: Taxeringsinformation)

**BIAREA** 0 kvm

**BYGGNADSTYP** 1 1/2 plans villa med källare

**BYGGNADSÅR** 1922 Ombyggt 1990

**TAK** Plåt

**FASAD** Trä

**UTV. PLÅTARBETE** Lackerad plåt

**GRUNDLÄGGNING** Betongplatta och krypgrund

**FÖNSTER** 2-glas

**STOMME** Trä

**UPPVÄRMNING** Fjärrvärme

**ENERGIDEKLARATION** Energideklaration är utfärdad 2019 med energiklass D. Kontakta mäklaren för mer information och för att ta del av energideklarationen.



**BESIKTIGAD** Denna fastighet är besiktigad. Besiktningensprotokollet som finns tillgängligt hos mäklaren ger information som är en viktig del i de överväganden en köpare ska göra. Som slutgiltig köpare har du också möjlighet att få en kostnadsfri genomgång av protokollet på telefon med besiktningensmannen. Denne kan svara på frågor och redogöra för besiktningens alla delar. Vill du ha en genomgång på plats i huset så kan du få det mot en mindre kostnad.

**ÖVRIGT BYGGNAD** Fiber finns.

**ÖVRIGA BYGGNADER** Uthusbyggnad med ett isolerat rum, förråd och en altan framför. Lekstuga.

**ÖVRIG TOMT** Mysig hörntomt med bärbuskar och fruktträd.

**TOMT** 784 kvm, tomträtt 2940 kr/år

**TAXERINGSVÄRDE TOTALT** 565 000 kr (år 2015)

**TAXERINGSVÄRDE FÖR BYGGNAD** 410 000 kr

**TAXERINGSVÄRDE FÖR MARK** 155 000 kr

**TAXERINGSKOD** 220 Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer

**VATTEN/AVLOPP** Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp

**PLANBESTÄMMELSER ETC** Tomtindelning



## Ekonomi

**UTGÅNGSPRIS** 1 775 000 kr

**PANTBREV** Totalt 739 000 kr

**DRIFTSKOSTNAD** 42 300 kr/år

Med 4 personer i hushåll:

Elförbrukning: 7 200 kr.

Renhållning: 1 900 kr.

Uppvärmning: 23 000 kr.

Försäkring: 2 700 kr.

VA-förbrukning: 7 500 kr.

Väg- och samfällighet: 0 kr.

Sotning: 0 kr.

Tillkommer:

Fastighetsavgift/-skatt: 4 238 kr.

Tomträttsavgäld: 2 940 kr.

**BOENDEKOSTNADSKALKYL** Vill du få en personlig boendekostnadskalkyl upprättad - kontakta ansvarig mäklare.

**BANKKONTAKT** Swedbank Söderhamn,  
Helen Sundberg 0270-72222



## Övrigt

**ÄGARES NAMN** Katarina Zakrisson, Tony Zakrisson



## Fastighet

**FASTIGHETSBECKNING** Söderhamn Plåtslagaren 2

**ADRESS** Styrmansgatan 16, 826 37 Söderhamn



# Planlösning

Bottenplan



Möblering och inredning är endast exempel och överensstämmer inte med det faktiska utseendet.

Övre plan



Möblering och inredning är endast exempel och överensstämmer inte med det faktiska utseendet.

Vid försäljning av en bostad ska det normalt finnas en energideklaration, som talar om hur mycket energi byggnaden använder. Undantag till denna regel finns, men i de flesta försäljningar ska denna deklaration, som registreras hos Boverket, kunna uppvisas.

**ENERGIDEKLARATIONEN SYFTAR TILL ATT MINSKA** energibehovet i våra byggnader och ge dig en klar bild av husets totala energiprestanda. Energiprestanda är den mängd energi som behöver användas i en byggnad för att uppfylla de behov som är knutna till ett normalt bruk av byggnaden under ett år. Energiprestandan anges i kWh per år och kvadratmeter byggnadsyta som är avsedd att värmas upp till mer än 10°C. Finns det saker att göra för att minska energibehovet föreslås även förändringar som är lönsamma att utföra och som inte försämrar inomhusmiljön. Energideklarationer som upprättats efter 1 jan 2014 ska dessutom innehålla en energiklassning med skalan A-G. En byggnad som har en energianvändning som motsvarar det krav som ställs på ett nybyggt hus idag får klass C.

### **VILKA KRAV STÄLLER LAGEN OM ENERGIDEKLARATION FÖR BYGGNADER PÅ SÄLJAREN?**

Säljaren ansvarar för att:

- Det finns en giltig energideklaration vid försäljningen av bostaden.
- Om energideklaration är upprättad vid tidpunkten för annonseringen ska uppgift om energiprestandan finnas med i marknadsföringen.
- Energideklarationen visas upp för spekulanterna och överlämnas till den slutgiltige köparen i tid innan köpet.

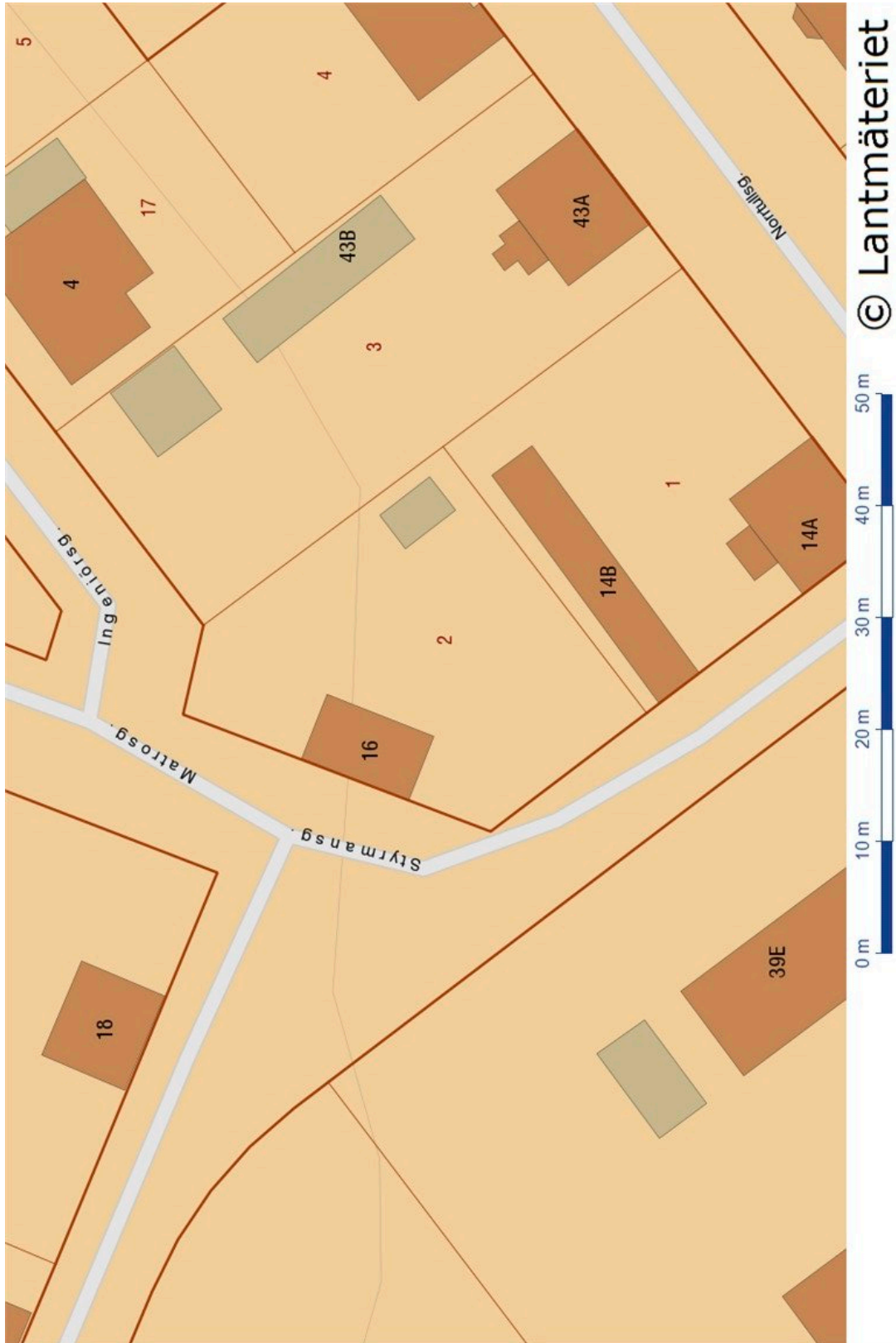
**ENERGIDEKLARATIONEN ÄR GILTIG I 10 ÅR** Om säljaren inte uppfyller lagens krav kan säljaren föreläggas av Boverket att uppfylla dem. Om föreläggandet inte följs kan vite dömas ut.

Köparen har dessutom rätt att vid köp av en bostadsfastighet, inom sex månader från tillträdesdagen, låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad. Det finns olika sätt att hantera en situation om energideklaration saknas. Din mäklare är behjälplig med råd om vägval och hur köpekontraktet ska villkoras angående energideklarationen.

**DET ÄR ANNORLUNDA FÖR BOSTADSRÄTTER** Det är byggnadens ägare som ansvarar för att en energideklaration görs innan försäljningen och att spekulanten får information om den. Ofta är byggnadens ägare och säljaren en och samma person, men inte alltid.

När till exempel en bostadsrätt säljs är det bostadsrättsföreningen som ansvarar för att det finns en energideklaration upprättad, men det är säljaren av bostadsrätten som ansvarar för att energiprestandan anges i annonsen och att energideklarationen visas upp. Det är ovanligt att energideklaration saknas vid försäljning av bostadsrätter, men om så är fallet har köparen ingen möjlighet att låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad.

Mer information om energideklarationer finns på [boverket.se](http://boverket.se).



# JURIDISK INFORMATION TILL SÄLJARE & KÖPARE AV FASTIGHET

## FASTIGHETSMÄKLARENS ROLL I DIN AFFÄR

En fastighetsmäklares uppgift ska vara en opartisk mellanman och tillvarata både säljarens och köparens intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och enligt god fastighetsmäklarsed, allt i enlighet med fastighetsmäklarlagen, FML, som är en konsumentskyddande lagstiftning. Alla mäklare är registrerade hos den statliga tillsynsmyndigheten Fastighetsmäklarinspektionen.

## UPPDRAGSAVTALET

Ett förmedlingsuppdrag avseende en bostad ska enligt FML vara skriftligt. I uppdragsavtalet anges förutsättningarna för uppdraget samt uppdragsgivarens och mäklarens respektive rättigheter och skyldigheter vid förmedlingen.

## MÄKLARENS ERSÄTTNING

Uppdragsgivaren och mäklaren får komma överens om vad som ska gälla i fråga om mäklarens ersättning. Det finns inga fastställda taxor eller liknande. Mäklarens ersättning för arbetet utgår normalt som provision, bestämd till en viss procent av köpebeloppet. Utöver avtalad provision har mäklaren inte rätt att ta ut särskild ersättning för sina tjänster, om inte särskild överenskommelse träffats om just detta.

Provisionsrätten uppstår normalt när bostaden säljs till en köpare som mäklaren har anvisat under uppdragstiden. Oftast innehåller uppdragsavtalet en bestämmelse om en tidsbegränsad ensamrätt för mäklaren. Det är en skyddsregel för mäklaren som ger denne rätt till provision om bostaden säljs under ensamrättstiden även om mäklaren inte har anvisat köparen eller medverkat till överlåtelser.

## OBJEKTSBESKRIVNINGEN

Enligt FML ska mäklaren tillhandahålla en tilltänkt köpare en skriftlig beskrivning av bostaden. Denna objektsbeskrivning ska enligt lagen innehålla vissa obligatoriska uppgifter, som bygger dels på uppgifter från offentliga register och dels på säljarens uppgifter. Som regel innehåller beskrivningen också en del allmän information, t ex om rumsfördelning, maskinell utrustning, foton och ritningar mm. När objektsbeskrivningen upprättas får säljaren ta del av denna för att kunna rätta till eventuella fel. Det är viktigt att säljaren påpekar felaktigheter eftersom objektsbeskrivningen kommer att ingå i underlaget som ligger till grund för köparens beslut att köpa bostaden. Det är säljaren som ansvarar gentemot köparen för de uppgifter som finns med i objektsbeskrivningen eftersom dessa, senare i affären, anses vara en del av köpekontraktet. Om mäklaren däremot misstänker att någon uppgift är felaktig måste mäklaren givetvis kontrollera den och därefter rätta uppgiften.

Det är viktigt att komma ihåg att fastighetsmäklaren är den förmedlande länken mellan köparen och säljaren. Ansvar för eventuella fel i en förmedlad fastighet ligger därför normalt hos säljaren, eller hos köparen, och inte hos den ansvarige mäklaren. Fastighetsmäklaren har ingen undersökningsplikt i vanlig mening. Mäklaren har däremot en skyldighet att upplysa köparen om sådant som mäklaren iakttagit, känner eller som mäklaren med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka om fastighetens skick som kan antas ha betydelse för en köpare.

## SÄLJARENS UPPLYSNINGSSKYLDIGHET

Säljaren har ingen generell upplysningsplikt om allt denne känner till. Utgångspunkten är istället att säljaren inte kan göras ansvarig för fel som är upptäckbara för köparen. Trots detta har säljaren i vissa situationer ändå ett ansvar att upplysa om sådana fel säljaren känner till och borde inse/förstå är av betydelse. En förutsättning för sådant ansvar är dock att det är ett väsentligt fel eller avvikelser, dvs. något som köparen borde ha kunnat räkna med att bli upplöst om, samt att utebliven upplysning om felet/avvikelsen kan antas ha inverkat på köpet.

## KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Innebörden av undersökningsplikten, som är mycket långtgående, är att noggrant och omsorgsfullt undersöka allt som är åtkomligt utan ingrepp i byggnaden. Köparen måste t ex flytta på skymmande möbler och lyfta på mattor och gardiner för att granska ytskiktet på golv och väggar. Trånga utrymmen i grund, källare och på vind ska också undersökas. I undersökningsplikten ingår även att inspektera t ex byggnadens tak/fasader, skorstenstock, och alla övriga anläggningar, såsom elinstallationer, värmeanläggningar, brunnar för vatten och avlopp. Vattenkvalitet är också något som ligger på köparens att undersöka, samt förekomst av radon i vatten, mark och byggnad.

## BUDGIVNING

Bud är inte bindande för budgivaren och säljaren är inte tvungen att sälja till den som lagt det högsta budet. Inte heller måste säljaren förklara sitt val av köpare. Enligt FML ska en mäklare föra en förteckning över alla bud som lämnats med kontaktpuppgifter

till budgivarna. Detta för säkerställa att budgivningen går till på ett korrekt sätt. Observera att denna anbudsförteckning endast lämnas ut till säljaren och köparen med hänsyn till personuppgifterna däri. Mer information om detta finns i Fastighetsbyråns budgivningspolicy.

## KÖPARENS FINANSIERING

Det är viktigt att köparen har finansiella möjligheter att fullfölja köpet – för båda parter. Vanligtvis räcker ett skriftligt lånelöfte från bank, men observera att lånelöftet i princip alltid är villkorat av att inget förändras för köparen. Om köparen t ex förlorar sitt arbete kan banken återkalla lånelöftet. Det förekommer att banken villkorar lånelöftet av att köparen säljer sin nuvarande bostad. Tala med mäklaren om vilka finansieringsförutsättningar du har.

## SKRIFTLIGT KÖPEKONTRAKT

För att ett köp av en fastighet ska bli giltigt krävs att vissa formkrav enligt lagen är uppfyllda. Det viktigaste formkravet är att köpet blir gällande först när samtliga säljare och köpare undertecknat köpekontraktet. Ett muntligt eller skriftligt löfte att sälja, eller anbud att köpa, är alltså inte bindande. När formkraven är uppfyllda går det inte att ensidigt "ångra" köpet.

## SÄRSKILDA VILLKOR I KÖPEKONTRAKTET

Det finns vissa valbara villkor i köpekontraktet som kan ge parterna, eller en av dem, rätt att frånträda köpet. Vanligt är att köparen vill kunna frånträda köpet om hen inte beviljas lån för att kunna finansiera köpet. Andra villkor som kan förekomma är att köparen får låta en sakkunnig person besiktiga bostaden innan köpet blir bindande. Säljarens villkor kan handla om att hen vill kunna köpa en annan bostad. Dessa så kallade svärvillkor är alltid tidsbegränsade och ambitionen är att de ska upphöra att gälla efter relativt kort tid. Frågan om denna typ av villkor ska förekomma eller inte är en del av förhandlingen mellan säljaren och köparen.

## VAD INGÅR I KÖPET?

I jordabalken definieras vad som är fast egendom (fastighet) och vad som hör till en fastighet (fastighets- och byggnadstillbehör). Det som inte är fast egendom eller fastighets- och byggnadstillbehör är lös egendom och ingår normalt inte vid köp av en fastighet.

Fastighetstillbehör är t ex byggnaden, ledningar, stängsel, flaggstång, oljetank etc. och byggnadstillbehör är t ex badkar, duschkabin, vitvaror, etc. Finns dessa saker vid kontraktsskrivningen ingår de i köpet, om inget annat avtalats mellan parterna. Det är dock fullt möjligt för säljaren att undanta tillbehör från köpet om man har talat om vad som ska undantas i god tid innan köpekontraktet skrivs. Är det osäkert om något ska betraktas som tillbehör eller lös egendom är det bra om parterna klagör detta innan köpekontraktet skrivs.

## VEM ANSVARAR FÖR FEL?

Utgångspunkten är att fastigheten köps i det skick den faktiskt är på kontraktsdagen. De faktiska fel som säljaren normalt kan bli ansvarig för är så kallade dolda fel. Fel som köparen inte upptäckt, inte borde ha upptäckt, eller inte borde ha misstänkt finnas med hänsyn till fastighetens ålder, pris och övriga skick. Säljaren ansvarar alltid för sina garantier och utfästelser och för om skicket försämrats på grund av en olyckshändelse mellan köpekontraktet och tillträdet. Däremot kan säljaren inte hållas ansvarig för normalt slitage och åldersrelaterade fel.

Efter köpet uppstår ibland en diskussion mellan köparen och säljaren om vem som ska bekosta ett fel som upptäckts på fastigheten. Om parterna inte kan enas om saken ger jordabalkens regler vägledning. Först har man att avgöra om felet hade kunnat upptäckas vid en noggrann undersökning innan köpet. Det kan vara svårt att fullgöra sin undersökningsplikt själv och därför är det klokt att anlita en sakkunnig person eller professionell besiktningsman för detta. Görs bedömningen att köparen inte kunnat upptäcka felet, och inte heller haft anledning att förvänta sig det felet, så anses det oftast vara tal om ett dolt fel. För det andra krävs att det dolda felet även är av större karaktär, det vill säga det kan antas ha påverkat fastighetens marknadsvärde om felet hade varit känt innan köpet. Uppfylls dessa två förutsättningar har köparen rätt till ersättning från säljaren.

Det är alltså till stor del köparens undersökningsplikt som avgör om något kan anses som ett dolt fel. Köparens undersökningsplikt utökas om hen ser tecken på t ex fel på byggnaden eller om fel kan misstänkas p g a skicket. Säljarens uppgifter påverkar också omfattningen av köparens undersökningsplikt. Om säljaren t ex upplyser köparen om att det till och från varit fukt i källaren kan det utöka köparens undersökningsplikt.

## REKLAMATION TILL SÄLJAREN

Säljaren ansvarar för dolda fel i en såld fastighet i tio år efter köparens tillträde. Om köparen vill åberopa att fastigheten är felaktig ska köparen reklamera (framställa krav) till säljaren. Reklamationen måste ske inom skälig tid efter det att köparen märkt, eller borde ha märkt, felet. Om köparen reklameras för sent förloras i normalfallet rätten att kräva kompensation av säljaren.

## OM SÄLJAREN KÖPT FASTIGHETSBYRÅNS BESIKTIGADPAKET MED EN DOLD AFELFÖRSÄKRING HOS ANTICIMEX FÖRSÄKRINGAR AB

Även om det är säljaren som är försäkringstagare har även du som köpare av fastigheten möjlighet att anmäla fel direkt till Anticimex. Om du upptäckt ett fel som du anser utgör ett så kallat dolt fel är det viktigt att du anmäler detta så snart som möjligt till säljaren eller Anticimex. Du har då gjort en reklamation. För att Anticimex ska kunna göra en korrekt bedömning av ditt krav måste du beskriva felet så utförligt som möjligt i din skadeanmälan. Om du kan så ange även ditt yrkade ersättningskrav i kronor. Har du som köpare anmält ett fel direkt till Anticimex, och säljaren köpt Fastighetsbyråns besiktigad-paket, anses anmälan vara ett meddelande om fel (reklamation) till säljaren och reklamationen anses då avsänts på det sätt som jordabalken föreskriver enligt 4 kap 19 a § jordabalken. Notera att en köpare inte befrias från sin undersökningsplikt även om säljaren köpt Fastighetsbyråns besiktigad-paket. Kontaktpuppgifter: anticimex.se/kontakt, tel 020-170 90 90.

## BOENDEKOSTNADSKALKYL

Mäklaren erbjuder dig som ska köpa bostad en skriftlig beräkning över dina personliga boendekostnader. Meddela mäklaren om du önskar en boendekostnadskalkyl.

## REKLAMATION TILL MÄKLAREN

Anser säljaren eller köparen att mäklaren har begått ett fel som orsakat en ekonomisk skada ska reklamationen ske inom skälig tid efter det att säljaren eller köparen insett, eller borde ha insett, de omständigheter som reklamationen grundar sig på. Krav mot mäklare preskriberas normalt efter tio år. Reklamation och under rättelse om skadeståndskrav kan överlämnas, muntligen eller skriftligen, till mäklaren eller till kontoret vars adress finns angiven i uppdragsavtalet eller köpekontraktet.

Ärende om skadestånd prövas i första hand av mäklarens ansvarsförsäkringsbolag efter att ett krav mot mäklaren framställts. Om köparen eller säljaren inte är nöjda med försäkringsbolagets beslut kan de begära att Fastighetsmarknadens reklamationenämnd (FRN) överprövar försäkringsbolagets beslut, se www.frn.se. Om säljaren önskar få ett ärende om nedsättning av provision prövat görs detta i första hand hos FRN.

Vidare kan Fastighetsmäklarinspektionen (FMI), som utövar tillsyn över fastighetsmäklare i Sverige, pröva om mäklaren brutit i sina skyldigheter. FMI prövar inte frågor om skadestånd eller provision. Information om bland annat mäklarens roll och fastighetsmäklartjänsten finns på www.fmi.se.

## ÅNGERRÄTT

För det fall samtliga uppdragsgivare ingått förmedlingsuppdrag med mäklaren utanför mäklarens affärslokal har uppdragsgivaren rätt att frånträda avtalet (ångerrätt) genom att meddela detta personligen till mäklaren inom 14 dagar från den dag förmedlingsuppdraget påtecknats av båda parter (ångerfrist). Standardformulär för utövande av ångerrätten finns att tillgå hos Konsumentverket, www.konsumentverket.se. Ångerrätt gäller dock inte om uppdragsgivaren uttryckligen samtyckt till att tjänsten ska börja utföras under ångerfristen och gått med på att det inte finns någon ångerrätt när tjänsten har fullgjorts. I de fall uppdragsgivaren har ångerrätt och väljer att utnyttja denna, kan uppdragsgivaren bli skyldig att utge ersättning till mäklaren för utförd del av tjänsten med en proportionell del av det avtalade priset, om det är skäligt. Denna rätt förutsätter dock att uppdragsgivaren uttryckligen begärt att tjänsten ska påbörjas under ångerfristen.

## TILLÄGGSTJÄNSTER

Som kund hos Fastighetsbyrån erbjuds du skräddarsydda lösningar med produkter och tjänster från våra samarbetspartners. Nedan redovisas den ersättning mäklaren kan erhålla vid förmedling av dessa tilläggstjänster.

**Anticimex/OBM Energideklaration** - Enskild mäklare kan erhålla upp till 320 kr.

**Anticimex Försäkringar Dolda fel försäkring** - Mäklaren erhåller ingen ersättning.

**Hemnet Internetannonsering** - Enskild mäklare kan erhålla upp till 1 160 kr.

Samtliga samarbetspartners och tjänster redovisas på www.fastighetsbyran.se.

## KUNDOMBUDSMAN

Vid funderingar kring din bostadsaffär vänder du dig till din fastighetsmäklare. Om du efter den kontakten vill ha mer information/vägledning har Fastighetsbyrån även en Kundombudsman. Kundombudsmanen är till för Fastighetsbyråns kunder som har fördjupade frågor kring sin bostadsaffär eller klagomål på fastighetsmäklartjänsten.

## FASTIGHETSBYRÅNS BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Information om hur Fastighetsbyrån behandlar dina personuppgifter och vilka rättigheter du har finns på fastighetsbyran.se/integritetspolicy

## BESIKTIGAD BOSTAD TILL SALU - INFORMATION TILL KÖPARE



### VAD INNEBÄR BESIKTNING MED DOLDA FEL-FÖRSÄKRING OCH DOLDA FEL?

Upptäckten av dolda fel efter ett husköp kan ställa till bekymmer för såväl köpare som säljare av bostaden. Om säljaren tecknat Besiktning med Dolda Fel-Försäkring ("Besiktigad") via Fastighetsbyrån kan många av besvären undvikas. Då är huset besiktigat av Anticimex eller OBM Gruppen inför försäljningen och det finns en försäkring som tar vid om det uppstår krav på eventuella dolda fel. I det här dokumentet kan du läsa mer om dolda fel, undersökningsplikten, besiktningen och vad försäkringen innebär för dig som köpare. Fullständiga villkor och mer information hittar du på [fastighetsbyran.se](http://fastighetsbyran.se).

### VAD ÄR ETT DOLT FEL OCH VEMS ANSVAR ÄR DET?

Utgångspunkten vid en försäljning är att fastigheten köps i det skick den faktiskt är på kontraktetsdag. De fel som säljaren därefter kan bli ansvarig för är så kallade dolda fel. Det är sådana fel som köparen:

- Inte har upptäckt innan köpet.
- Inte *borde* ha upptäckt vid en noggrann undersökning.
- Inte *borde ha misstänkt* finnas med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick samt användning.

Säljaren ansvarar däremot alltid för de garantier och utfästelser som han eller hon gjort i samband med försäljningen. Dessutom ansvarar säljaren för om skicket försämras på grund av en olycks-händelse mellan köpekontraktet och tillträdet. Däremot kan säljaren inte hållas ansvarig för normalt slitage eller åldersrelaterade fel.

### DIN UNDERSÖKNINGSPLIKT SOM KÖPARE

Efter köpet uppstår ibland en diskussion mellan köparen och säljaren om vem som ska bekosta ett fel som upptäckts på fastigheten. Om parterna inte kan enas om saken ger jordabalkens felregler vägledning. För att köparen ska ha rätt till ersättning krävs två saker:

- 1) Först har man att avgöra om felet hade kunnat upptäckas vid en noggrann undersökning innan köpet. Görs bedömningen att köparen inte kunnat upptäcka felet, och inte heller haft anledning att förvänta sig det felet, så anses det oftast vara tal om ett dolt fel.
- 2) För det andra krävs att det dolda felet även är av större karaktär. Det vill säga att felet kan antas ha påverkat fastighetens marknadsvärde om det hade varit känt innan köpet. Uppfylls dessa två förutsättningar har köparen rätt till ersättning från säljaren.

Det är alltså till stor del köparens undersökningsplikt som avgör om något kan anses vara ett dolt fel. Upptäcker köparen tecken på att fel finns på exempelvis byggnaden, eller om den är i sådant skick att fel kan misstänkas, utökas köparens undersökningsplikt. Det vill säga, ser man som köpare ett symptom på något som skulle kunna vara ett fel ligger det på köparen att undersöka vidare vad det skulle kunna innebära för hen som fastighetsägare. Även de uppgifter som säljaren lämnar påverkar omfattningen av köparens undersökningsplikt. Om säljaren till exempel upplyser köparen om att det till och från varit fukt i källaren kan även det vara något som utökar köparens undersökningsplikt. Som privatperson med begränsad kunskap om fastigheter och byggteknik kan det vara svårt att fullgöra sin undersökningsplikt själv. Därför är det klokt att anlita en sakkunnig person eller professionell besiktningstekniker för detta.

### REKLAMATION TILL SÄLJAREN

Säljaren ansvarar för dolda fel i en såld fastighet i tio år. Om köparen vill åberopa att fastigheten är felaktig ska köparen reklamera (framställa krav) till säljaren. Reklamationen måste ske efter det att köparen märkt, eller borde ha märkt, felet. Om köparen reklamerar för sent förloras i normalfallet rätten att kräva kompensation av säljaren. Så om du som köpare upptäcker eller misstänker ett fel, meddela säljaren med en gång att du vill reklamera



felet men att du återkommer med hur stort felet är och vilken kompensation du vill ha när du undersökt felet närmare. Om säljaren tecknat paketet "Besiktning med Dolda fel Försäkring" kan du också vända dig direkt till Anticimex Försäkringar när du upptäcker ett fel som kan omfattas av försäkringen, (gäller endast om besiktningen är utförd efter den 2017-01-01).

## BESIKTNINGEN INFÖR EN DOLDA FEL-FÖRSÄKRING

Besiktningen som ligger till grund för försäkringen är en grundlig genomgång av huset, till huset räknas också uterum, utvändiga trappor, altan och liknande konstruktion i markplan under förutsättning att de är i direkt anslutning till huset.

I besiktningssuppdraget ingår i normalfallet förutom huvudbyggnad, även besiktning av ett garage. Övriga sidobyggnader ingår endast om uppdragsgivaren beställt detta. Alla byggnader som är besiktigade omfattas även av försäkringen.

Besiktningen är en så kallad *okulär besiktning* där synliga ytor invändigt och utvändigt kontrolleras. Förutom det synliga kontrolleras även det man med övriga sinnen kan upptäcka, såsom lukt, ojämnheter, rörelser, mm.

Utöver den okulära delen gör besiktningsteknikern också provhåll i särskilt riskfyllda konstruktioner, där det är vanligt med fuktrelaterade skador. Provhållen görs ofta i så kallade uppreglade golv och utreglade väggar. I provhållen mäter man fukt samt luktar efter avvikande dofter. Under besiktningen görs även stickprovsmässig kontroll av skyddsjord i kök och våtrum, för din säkerhets skull.

### Besiktningens omfattning

Det som finns utanför bostadsbyggnaden besiktigas inte, exempelvis mark och avloppsanläggningar. Mätning och kontroll av radon och asbest eller vattnets kvantitet och kvalitet utförs inte. Maskinell utrustning såsom disk-, tvätt- och köksmaskiner, samt värmepanna eller värmepumpar omfattas inte av besiktningen.

El-, ventilations-, värme-, vatten- och sanitetsinstallationer samt skorsten och eldstäder omfattas inte av besiktningssuppdraget, men däremot görs en **enklare** okulär bedömning (med okulär menas det man kan se), av ovanstående samt en stickprovsmässig kontroll av skyddsjord i vägguttag i våtrum och kök.

Även om en byggnadsdel eller installation inte omfattas av besiktningen eller om det endast görs en enklare okulär bedömning kan byggnadsdelen/installationen omfattas av Fastighetsbyråns dolda fel-försäkring.

### En besiktning du kan lita på

För dig som köpare kan det vara tryggt att veta att Anticimex eller OBM Gruppen ansvarar för besiktningen. De tar samma ansvar för besiktningen och besiktningssuppletet som om du själv hade varit beställare. Om du tycker att besiktningsteknikern har missat ett fel eller skada som han eller hon borde noterat ska du vända dig till Anticimex respektive OBM så fort du upptäcker detta. Du kan reklamera besiktningen i upp till tre år efter besiktningssdagen.

### En tidig besiktning är bra för både säljare och köpare

Fel som upptäcks först när du har flyttat in i din nya bostad kan bli besvärliga för alla parter. Därför är det klokt att ha all fakta på bordet redan från början av försäljningsprocessen. Det skapar en bättre atmosfär genom hela affären och minskar risken för framtida konflikter mellan dig och säljaren.

Ett besiktningssupplet medför även en trygghet för dig som spekulant eftersom du har ett bättre underlag för att kunna ta beslutet att skriva kontrakt. Som slutgiltig köpare har du också möjlighet att få en kostnadsfri genomgång av protokollet på telefon med besiktningsteknikern. Han eller hon kan svara på frågor och redogöra för besiktningens alla delar. Vill du ha en genomgång på plats i huset så kan du få det mot en mindre kostnad.

### Kom ihåg undersökningsplikten – dra nytta av besiktningssmannen!

Det är som sagt en god idé att beställa en genomgång av besiktningssuppletet av besiktningsteknikern, antingen via telefon eller på plats i huset. En del köpare gör även valet att anlita samma eller egen besiktningssman för ytterligare en besiktning. Tänk på att du har kvarstående undersökningsplikt på de delar som inte omfattas av den redan genomförda besiktningen.

## FÖRSÄKRINGEN

Dolda fel-försäkringen, som säljaren tecknat, aktiveras om du som köpare hittar ett fel som du anser att säljaren ansvarar för – ett så kallat dolt fel.

### Försäkringens omfattning

Till skillnad mot många andra dolda fel-försäkringar täcker Fastighetsbyråns dolda fel-försäkring även krav som grundas på fel på maskinell utrustning samt system för vatten, värme, avlopp, ventilation, gas och elektricitet, så länge kravet avser de delar av systemet som finns i byggnaden. Även krav som grundas på fel som har orsakats av radon eller asbest eller på eldstäder och rökgångar omfattas av försäkringen. Ev. garage och övriga sidobyggnader omfattas av försäkringen om de är besiktigade, (i normalfallet ingår huvudbyggnad och garage).

Försäkringen gäller i 10 år och motsvarar den tid som säljaren ansvarar för dolda fel. Kraven kan exempelvis avse fel i tak, vind, fasad, grund, badrum eller andra våtrum.

### Försäkringen reglerar inte krav avseende:

- Krav som grundas på fel som uppkommit efter besiktningstillfället, exempelvis om säljaren byggt om något felaktigt efter besiktningen.
- Krav som grundas på fel som säljaren har känt till och inte berättat om.
- Anticimex reglerar inte heller krav som du som köpare har som grundas på avtal mellan dig och säljaren. Det kan till exempel handla om att säljaren inte har målat om en viss yta som ni kommit överens om skulle målas om. El som säljaren installerat själv omfattas inte heller av försäkringen.

Har du fler frågor om besiktningen eller försäkringen? Tala med någon av våra mäklare. För fullständiga villkor och mer information se, [www.fastighetsbyran.se](http://www.fastighetsbyran.se)

## Lycka till i sökandet efter ny bostad!

### NÄR DU HITTAT DRÖMBOSTADEN KAN VI ERBJUDA\*:

Två räntefria månader på **BOLÅN**

Tre månader **KOSTNADSFRI HEMFÖRSÄKRING**

**KOSTNADSFRIIT HANDPENNINGSLÅN**

Kostnadsfritt första året för **NYCKELKUND**

\*Erbjudandet gäller privatpersoner som köper bostad via Fastighetsbyrån och tar bolånen i Swedbank. Gäller dig som tillträder fram till 30 september 2019. Sedvanlig kreditprövning görs.

Som kund hos Swedbank kan du söka lånelöfte via Internetbanken eller deras app. Du kan också göra en kalkyl och räkna på din boendekostnad via [swedbank.se/boende](http://swedbank.se/boende).

Har du frågor kring erbjudandet ring Swedbank på 0771-60 65 07. Om du inte är kund i Swedbank i dag så kan du scanna QR-koden till höger eller besöka ett av Swedbanks kontor så hjälper de dig.

Varmt välkommen till Swedbank!



### INFORMATION OCH EXEMPEL

#### Räkneexempel för räntefritt handpenningsslån

Ett handpenningsslån erbjuds räntefritt i 6 månader och för max 10 % av köpeskillingen vid slutfinansiering i banken. Ett lån på 100 000 kr till 0,00 % ränta (rörlig 2018-12-28) med rak amortering, återbetalningstid på 6 månader, aviseringsavgift 0 kr och uppläggningsavgift 0 kr ger en effektiv ränta på 0,00 %. Totalt belopp att betala under lånets löptid: 100 000 kr och antal betalningar är en (1). Erbjudandet gäller efter sedvanlig kreditprövning.

#### Nyckelkund

Ordinarie pris för Nyckelkund är 39 kronor per månad. Ordinarie årsavgifter om tjänsterna köps separat: Internetbanken med betaltjänst 175 kr, Bankkort 250 kr, Betal- och kreditkort MasterCard 195 kr, ID-skydd 150 kr. Kortutgivare och kreditgivare är Entercard Group AB, Swedbank är kreditförmedlare. Avgifter och kostnader kan tillkomma vid användning av tjänsterna. Tjänsten ID-skydd tillhandahålls av Affinion International AB som Swedbank samarbetar med.

Vid ansökan om betal- och kreditkort Mastercard görs sedvanlig kreditprövning.

#### Hemförsäkring

Vi erbjuder hemförsäkring kostnadsfritt i tre månader vid nytecknande av helårsavtal. Försäkringsgivare är Tre Kronor Försäkring AB.

#### Räkneexempel för bolån

Ett lånebelopp på 1 000 000 kronor, till 2,25 % ränta (3 mån bunden per 2018-12-28), med rak amortering, återbetalningstid 50 år ger en effektiv ränta på 2,27 % (ej nyckelkund: 2,37 %). I detta exempel tas inte hänsyn till två månader räntefria bolån. Valutakursförändringar kan komma att påverka beloppen som du ska betala om du t.ex. har inkomst i annan valuta än lånet. Lånet förutsätter att säkerhet lämnas i form av pant i bostad. Första månadsbetalningen inklusive amortering är 3 542 kr, totalt belopp att betala om räntan är oförändrad under lånets löptid är 1 563 438 kr. Antalet avbetalningar är 600 stycken. Exemplet bygger på månatliga aviseringar, utan uppläggningsavgift eller aviseringskostnad (detta förutsätter att du är nyckelkund och aviseras digitalt). För ej nyckelkund tillkommer uppläggningsavgift på 0,25 % av lånebeloppet (lägst 650 kr, högst 6 000 kr) samt 45 kr i aviavgift vid postala avier. Erbjudandet gäller efter sedvanlig kreditprövning.



En rak och ärlig budgivning är ett bra sätt att bestämma det marknadsmässiga värdet för en bostad. Mäklarens roll i en budgivning är att vara en opartisk länk mellan säljaren och spekulanterna. Självklart ska både säljare och köpare vara säkra på att bostadsaffären utförs på ett korrekt sätt.

### FASTIGHETSBYRÅNS BUDGIVNINGSPOLICY

- Fastighetsbyråns budgivningspolicy gäller för hela Fastighetsbyrån i alla budgivningar.
- Inom Fastighetsbyrån kännetecknas budgivningen av öppenhet och tydlighet.

### VAD SÄGER LAGEN?

Hur en budgivning hanteras är inte i detalj reglerat i lag. Det är fastighetsmäklaren i samråd med säljaren som bestämmer hur budgivningen går till. Fastighetsmäklaren ska ge tydlig och korrekt information om budgivningsprocessen. Uppdragsgivare/säljare, spekulanter/budgivare och köpare ska känna sig trygga i hur en budgivning kommer att genomföras.

I enlighet med Fastighetsmäklarlagen (2011:666) har fastighetsmäklaren en skyldighet att upprätta en så kallad anbudsförteckning, av vilken samtliga bud som lämnats på ett objekt ska framgå. Budgivarens namn, kontaktuppgifter (vanligen i form av telefonnummer), belopp som budets, tidpunkten för när budet lämnades samt eventuella villkor för budet ska framgå av förteckningen. Förteckningen ska överlämnas till köparen och säljaren i samband med att fastighetsmäklaren avslutar sitt uppdrag, vilket vanligen är vid tillträdet. Avslutas ett förmedlingsuppdrag utan att ett objekt säljs, ska anbudsförteckningen överlämnas till uppdragsgivaren. En spekulant har inte, utan samtliga budgivares medgivande, möjlighet att få ta del av anbudsförteckningen. Ett lagt bud är ett lagt bud. De bud som lagts kan därför inte tas bort från anbudsförteckningen. Bud är inte bindande, oavsett om de läggs muntligen eller skriftligen. Fram till dess att en köpehandling är undertecknad av både säljare och köpare så finns ingen juridiskt bindande överenskommelse. Säljaren har möjlighet att under budgivningens gång ändra förutsättningarna och kan när denne önskar avbryta eller avsluta budgivningen. Det är säljaren som avgör till vem, vid vilken tidpunkt och till vilket pris objektet ska säljas. Ändras förutsättningarna för budgivningen ska fastighetsmäklaren tydligt informera alla budgivare om detta.

### ÖPPEN OCH TYDLIG BUDGIVNING

Inom Fastighetsbyrån vill vi arbeta med öppen budgivning, vilket innebär att buden läggs i löpande tidsföljd, med information till samtliga spekulanter om senast lagda bud, med möjlighet att buda över andra spekulanter bud.

Utgångspunkten är att alla bud presenteras på vår hemsida, fastighetsbyran.se. Om, hur och vad som visas kan variera, beroende på vad fastighetsmäklaren och säljaren överenskommit. Undantagsvis kan det därför förekomma bud som inte visas på hemsidan. Säljare/uppdragsgivare ska löpande informeras om eventuella inkomna bud och eventuella villkor för bud. Buden ska också redovisas för samtliga budgivare.

Vill en budgivare inte längre stå fast vid sitt bud ska fastighetsmäklaren informera övriga budgivare. Fastighetsmäklaren antecknar att budet är "Anullerat" i både anbudsförteckningen och i den information som redovisas på hemsidan.

När en budgivare bestämt sig för att inte lägga några högre bud, antecknar fastighetsmäklaren lämpligen "Stannat" i både anbudsförteckningen och budgivningen som redovisas på hemsidan.

När en budgivning ska avslutas redovisar fastighetsmäklaren alla budgivarna med bud och eventuella villkor till säljaren. Säljaren väljer sedan vem denne vill skriva kontrakt med. Fastighetsmäklaren ska därefter återkoppla till alla budgivare. Återkopplingen sker lämpligen innan kontraktet skrivs. Fastighetsmäklaren ska undvika att det kommer som en överraskning för en budgivare att en budgivning avslutats och att kontrakt skrivits.

### DOLDA BUD OCH SLUTEN BUDGIVNING

Det kan förekomma så kallade "dolda bud". Den vanligaste formen av dolt bud innebär att budet endast gäller om det inte förmedlas till övriga budgivare och att kontrakt skrivs så snart det är möjligt. Dolda bud, i olika varianter, är i sig en olycklig företeelse som gör det svårt för fastighetsmäklaren att vara transparent och tydlig. Den öppna budgivningen sätts ur spel. När fastighetsmäklaren tar emot ett sådant bud ska fastighetsmäklaren vara tydlig mot sin uppdragsgivare. Ett dolt bud kan innebära att fastighetsmäklaren inte kan säkerställa att säljaren fått bästa möjliga pris på rådande marknad, vilket är en del av fastighetsmäklarens uppdrag.

En så kallad slutna budgivning används mycket sällan. Vid slutna budgivning läggs buden skriftligen inom en särskilt angiven tid till fastighetsmäklaren. Alla slutna skriftliga bud öppnas av fastighetsmäklaren vid ett och samma tillfälle och information lämnas sedan vidare till säljaren. Säljaren har därefter att ta ställning till de inkomna buden. Vid slutna budgivning ska fastighetsmäklaren vara särskilt tydlig med vilka eventuella villkor, vid sidan av priset, som en säljare har. Villkoren ska förmedlas till alla budgivare.

# Fastighetsbyrån



Det är vi som arbetar på **Fastighetsbyrån Söderhamn**. Välkommen att kontakta oss på 0270 – 42 65 70 eller besök oss på vårt kontor Kungsgatan 14 , 826 30 Söderhamn

[soderhamn@fastighetsbyran.se](mailto:soderhamn@fastighetsbyran.se)

[fastighetsbyran.se/soderhamn](http://fastighetsbyran.se/soderhamn)



## FASTIGHETSBYRÅN SÖDERHAMN

KUNGSGATAN 14  
826 30 SÖDERHAMN  
TEL 0270-42 65 70  
FASTIGHETSBYRAN.SE/SODERHAMN  
ANSVARIG MÄKLARE LOUCE FRANK  
TEL 0270-426 570, 070-317 56 99  
MEJL LOUCE.FRANK@FASTIGHETSBYRAN.SE